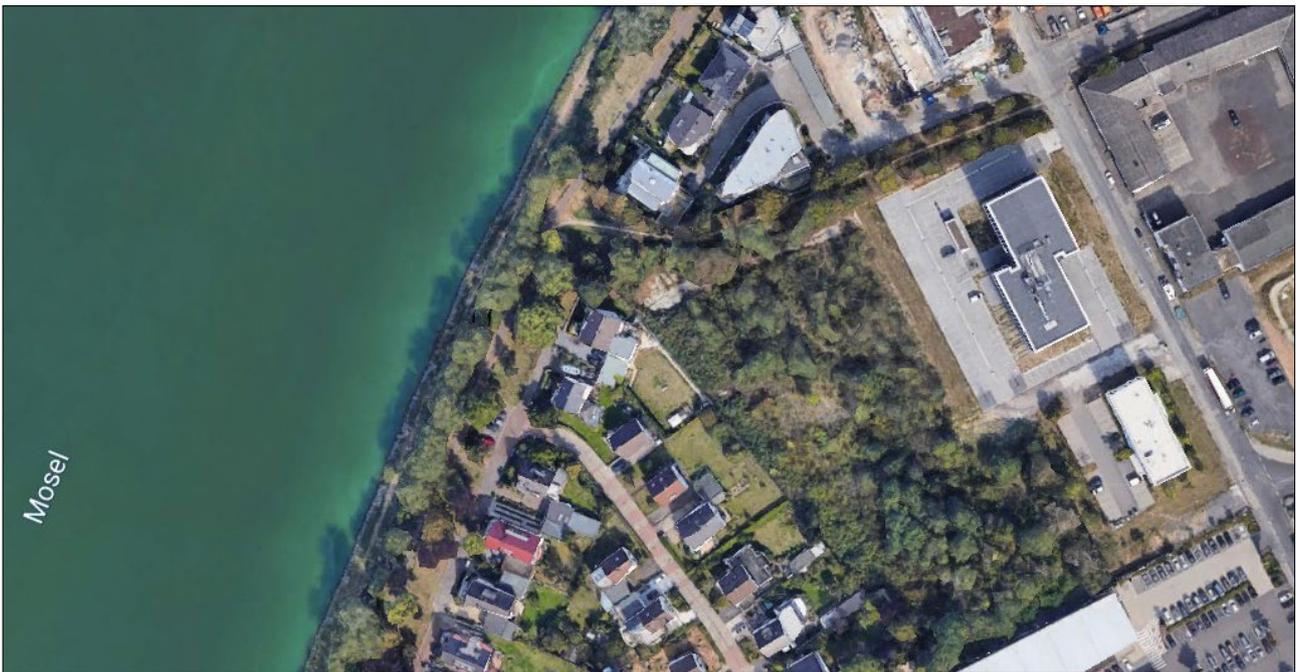


# Protokoll zur Dialogveranstaltung „Auf gute Nachbarschaft“

vom 15.12.2021

## Worum ging es?

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH (kurz: Koblenzer WohnBau) plant auf dem Gelände des ehemaligen Nutzviehhofes das „Quartier am Raentaler Moselbogen“, das zukünftig ca. 300 Menschen neuen Wohnraum bieten soll. Getreu dem Motto „Auf gute Nachbarschaft!“ möchte die WohnBau mit der bestehenden Nachbarschaft, mit Wohnungsinteressierten und nicht zuletzt den Gewerbetreibenden vor Ort in den Austausch treten. Den Auftakt bildete das digitale Nachbarschaftstreffen am 15.12.2021. In diesem Rahmen wurde über den aktuellen Planungsstand informiert und es wurden Anregungen und Bedarfe der interessierten Bürgerschaft für den weiteren Prozess gesammelt.



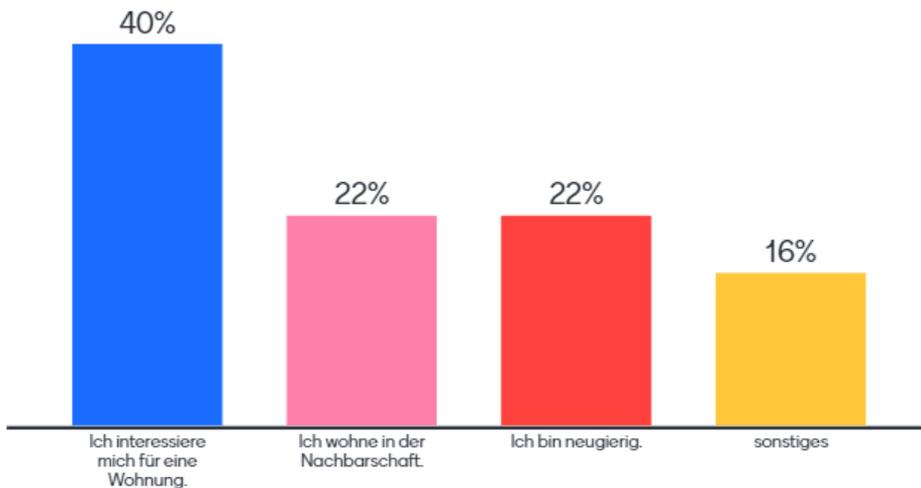
## Begrüßung und Ziele, Geschäftsführer Adalbert Fettweiß (Koblenzer WohnBau)

Nach einer kurzen Begrüßung und der technischen Einführung in das Veranstaltungsformat durch das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries übernahm Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer WohnBau, das Wort. Fettweiß betonte das Anliegen, die Entwicklungen im Quartier transparent und erlebbar zu machen. Das Format „Auf gute Nachbarschaft!“ diene dazu, die Nachbarschaft sowie Interessierte zu Wort kommen zu lassen und Anregungen und Bedarfe für die weitere Planung einzufangen und zu sammeln.

## Wer war da?

Neben der Koblenzer WohnBau waren Vertreter\*innen der Stadtverwaltung Koblenz sowie rund 30 Interessierte anwesend. Per Mentimeter-Umfrage wurden die Beweggründe zur Teilnahme an der Veranstaltung abgefragt.

### Warum sind Sie hier?



◀ **Abbildung 1:**  
Grafik der Mentimeter-Umfrage: Warum sind Sie hier?

Die Umfrage ergab, dass 40% der Anwesenden konkret an einer Wohnung interessiert sind. Jeweils 22% der Anwesenden waren Nachbar\*innen bzw. gaben an, neugierig zu sein. 16% nahmen aus sonstigen Gründen teil.

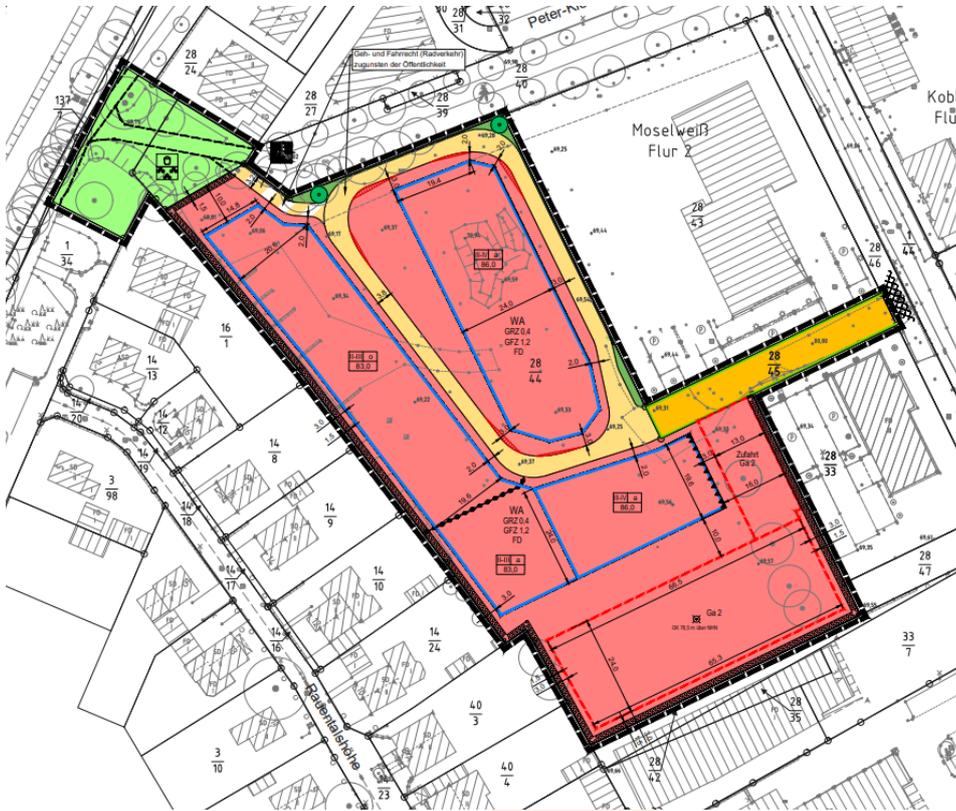
## Stand der Planung

In den inhaltlichen Teil der Veranstaltung einleitend, berichteten Sebastian Althoff vom Bauamt der Stadt Koblenz sowie Patrick Erdnöß von der Koblenzer WohnBau zum Stand des Bebauungsplanverfahrens und der Bauablaufplanung.

Grundlage der Planung ist der Bebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“. Der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat erfolgte am 28.03.2019, der Satzungsbeschluss fand am 17.12.2021 statt. Die Ziele der Planung seien bezahlbarer, innenstadtnaher Wohnraum nach dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Derzeit würden die Arbeiten zur Bodensanierung laufen. Bereits im Vorfeld waren relevante Fachgutachten – u.a. Klima-, Arten-, Lärm- und Bodengutachten – erstellt worden.

Zum wesentlichen Inhalt des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Punkte angebracht: Das Plangebiet liegt linksrheinisch sowie südlich des Moselufers – im so genannten Moselbogen – innerhalb des Stadtteils Raental. Das rund 1,23 Hektar große Gebiet gehört zum Areal des ehemaligen Schlachthofgeländes und liegt derzeit brach. Diese innerörtliche ungenutzte Fläche neu zu bebauen, entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Geplant sind drei- bis viergeschossige Baukörper.

Das Plangebiet selbst darf maximal zu 60 Prozent bebaut werden. Im Resultat sollen klima- begünstigende Grünstrukturen als ausgleichende Wirkung mit bis zu 40 Prozent der Gesamt- fläche nachgewiesen werden. Erschlossen wird das Quartier über eine von der Peter-Klößner- Straße ausgehende öffentliche Stichstraße mit der Funktion einer Anliegerstraße. Der Bau einer



**Abbildung 2:** Bebauungsplan Quartier am Raumentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Anzahl der Vollgeschosse	II-III	Bauweise
max. Gebäudehöhe in m ü. NN	86,0	

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)	GFZ 1,2
Anzahl der max. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	z. B. II-III
max. Gebäudehöhe in m ü. NN (§ 18 BauNVO)	z. B. 86,0
zulässige Dachform: Flachdach, s. textl. Festsetzungen	FD

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (inkl. Bordstein)
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Radverkehr

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

Hochgarage am südlichen Rand des Quartiers soll den ruhenden Verkehr weitgehend aus dem Innenbereich herausnehmen. Auf der ans Quartier angrenzenden städtischen Fläche soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Derzeit wird eine serielle Fertigung priorisiert. Je nach Bauweise geht die Koblenzer WohnBau von rund zwei Jahren Bauzeit aus. Die Bauablaufplanung sieht bisher folgende Phasen vor:

- **Phase 1: Altlastensanierung (bis Ende 1. Quartal 2022)**
- **Phase 2: Vorbereitende Maßnahmen zum Neubau (bis Ende 2022)**
  - Bestandsaufnahme des Geländes und Vorbereitung der Auftragsvergabe
  - Ausschreibung/Vergabe/Planung/Bauantrag
  - Produktion im Werk
- **Phase 3: Bauphase vor Ort**
  - Beginn der Bauarbeiten (ab Anfang 2023)
  - Fertigstellung der Bauarbeiten (bis Mitte 2024)



◀ **Abbildung 3:**  
Visualisierung aus dem  
Konzeptvorschlag

## Mehrgenerationenmietwohnen im Raentaler Moselbogen

Christine Holzing, Mitgründerin des Vereins „Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz e.V.“, nutzte die Veranstaltung, um das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ als mögliches Wohnkonzept für einen Teil des neuen Quartiers vorzustellen. Als Ziele gelten:

- Selbstbestimmtes Wohnen aller Altersgruppen
- Einbindung von unterschiedlichen Menschen und Lebensformen
- Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung füreinander

Der Verein hat bereits eine Gruppe von Interessierten aktiviert und möchte diese weiter unterstützen. Bei Interesse am Mehrgenerationenmietwohnen kann Kontakt zum Verein aufgenommen werden: [www.gewo-koblenz.de](http://www.gewo-koblenz.de)

## Moderierte Workshopgruppen

Anschließend ging es zur Sammlung von Ideen und Anregungen in die moderierten Workshopgruppen. Dazu wurden die Teilnehmenden in zwei Gruppen aufgeteilt, in denen die Anregungen jeweils auf einer digitalen Pinnwand festgehalten wurden. Bereits hier konnten aufkommende Fragen teilweise durch die anwesenden Fachleute geklärt werden. Die Ergebnisse wurden dann im Plenum gemeinsam reflektiert und für den weiteren Prozess festgehalten.

Die Arbeit aus den Workshopgruppen ist im Folgenden dokumentiert:



▲ **Abbildung 4:** Screenshot der digitalen Pinnwand: Arbeitsergebnisse Gruppe 1

Gruppe 1 widmete sich im Wesentlichen allgemeinen Fragen zur Projektplanung. Grundsätzlich wird ein zentrales Anliegen der Anwohnenden erkannt, in der Planung Berücksichtigung zu finden. Die Lichtverhältnisse für die direkte Nachbarschaft würden durch Abstände und Verschattung beeinflusst und gehörten bei der weiteren Planung mitgedacht. Weitere Themen waren ein Energiekonzept für das Quartier, die Bezahlbarkeit des Wohnraums, der Wohnungsmix, die Wohnraumausstattung, der Parkraum und die Erschließung sowie das Auswahlverfahren.

Die Moderationskarten zeigen sowohl Wünsche der Teilnehmenden als auch Stellungnahmen der Fachleute :

**Energiekonzept für das Quartier**

- Wärmeversorgung noch nicht abschließend geklärt
- Wettbewerb für innovative Konzepte
- ökologisch, nachhaltiges Konzept kommt zum Zug

**Bezahlbarkeit Wohnraum**

- Baukosten möglichst geringhalten
- 30% geförderter Wohnraum

**Wohnraumausstattung**

- barrierefrei und komfortabel gewünscht

**Wohnungsmix**

- verschiedene Wohnungsgrößen gewünscht
- unterschiedliche Grundrisse

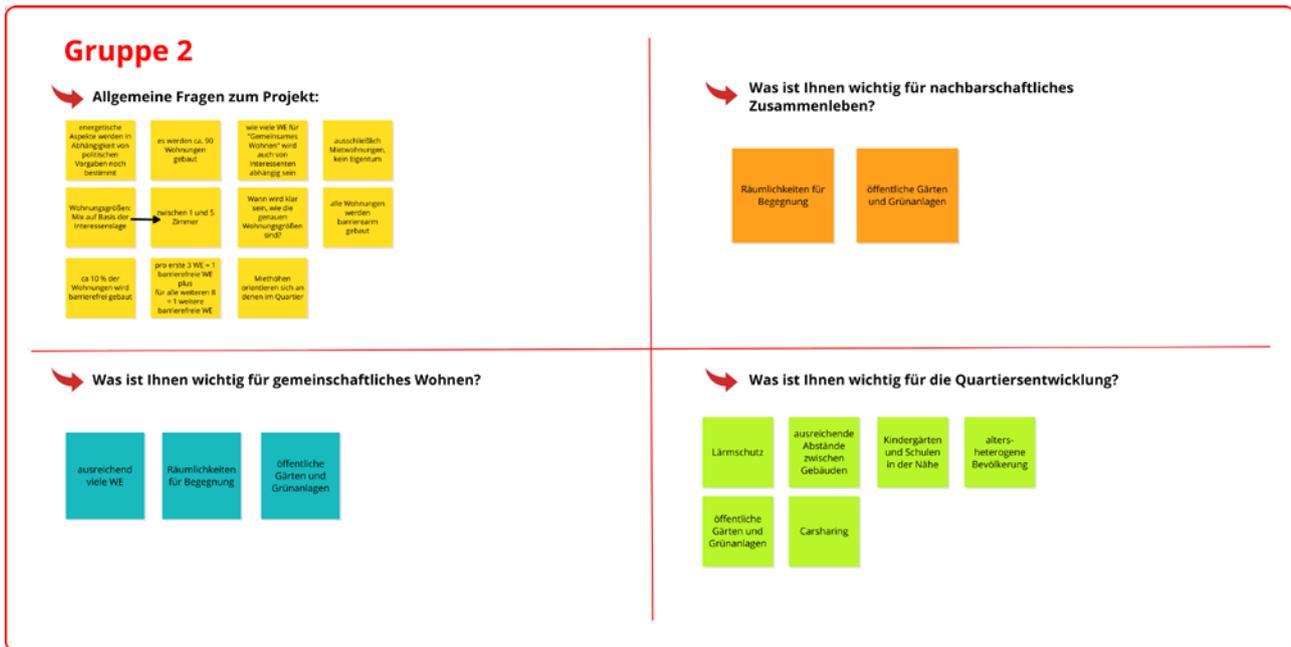


Abbildung 5: Screenshot der digitalen Pinnwand: Arbeitsergebnisse Gruppe 2

## Parkraum und Erschließung

- Erschließung gegen Ende der Entwicklung
- Parkhaus mit 2-3 Ebenen

## Auswahlverfahren

- ausgewogene Nachbarschaft gesucht
- auf Nachfrage reagieren

Gruppe 2 widmete sich im Rahmen Allgemeine Fragen zum Projekt ebenfalls den Themen der energetischen Versorgung, des Wohnungsangebots und der Wohnungsausstattung. Insbesondere das barrierearme und -freie Angebot wurde intensiv besprochen. Im Bereich nachbarschaftliches Zusammenleben wurden Räumlichkeiten für Begegnung sowie öffentliche Grünanlagen befürwortet. Das gemeinschaftliche Wohnen bedarf neben einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen auch der Räumlichkeiten für Begegnung sowie öffentlicher Grünanlagen. Auch Möglichkeiten zum gemeinsamen Gärtnern wurden angesprochen. Darüber hinaus wurden wichtige Angebote für die Quartiersentwicklung gesammelt. Die einzelnen Inhalte der Moderationskarten finden sich in der folgenden Auflistung, die ebenfalls sowohl Wünsche der Teilnehmenden als auch Stellungnahmen der Fachleute enthält.

## Allgemeine Fragen

- energetische Aspekte werden noch in Abhängigkeit von politischen Vorgaben bestimmt
- es werden ca. 90 Wohnungen gebaut
- wie viele WE für „Gemeinsames Wohnen“ wird auch von der Interessentenzahl abhängen
- ausschließlich Mietwohnungen, kein Eigentum
- Wohnungsgrößen: Mix auf Basis der Interessenslage → zwischen 1 Zimmer und 5 Zimmern
- Wann wird klar sein, wie die genauen Wohnungsgrößen sind?
- alle Wohnungen werden barrierearm gebaut

- Ca. 10 % der Wohnungen werden barrierefrei sein
- pro erste 3 WE = 1 barrierefreie WE plus
  - für alle weiteren 8 = 1 weitere barrierefreie WE (gemäß Landesbauordnung RLP § 51)
- Miethöhen orientieren sich an denen im Quartier, variieren nach Lage der Wohnung

**Was ist Ihnen wichtig für nachbarschaftliches Zusammenleben?**

- Räumlichkeiten für Begegnung
- öffentliche Gärten und Grünanlagen

**Was ist Ihnen wichtig für gemeinschaftliches Wohnen?**

- ausreichend viele WE
- Räumlichkeiten für Begegnung
- öffentliche Gärten und Grünanlagen, Möglichkeit zum gemeinsamen Gärtnern

**Was ist Ihnen wichtig für die Quartiersentwicklung?**

- Lärmschutz
- ausreichende Abstände zwischen Gebäuden
- Kindergärten und Schulen in der Nähe
- alters-heterogene Bevölkerung
- öffentliche Gärten und Grünanlagen
- Carsharing

**Interesse geweckt?**

Falls Sie Interesse an einer Wohnung im zukünftigen Quartier im Raentaler Moselbogen haben, können Sie sich unter [moselbogen@koblenzer-wohnbau.de](mailto:moselbogen@koblenzer-wohnbau.de) bewerben. Ihre Ansprechpartnerin Frau Xenia Stauch ist auch telefonisch unter 0151/14628480 zu erreichen.

Über die weiteren Entwicklungen des Projekts und den Bewerbungsprozess können Sie sich auf der Projekt-Homepage unter <https://www.koblenzer-wohnbau.de/projekte/am-moselbogen/> informieren.